

dott. Giuseppe Papa
architetto

Via Mapelli n.31 – 28921 Verbania (VB)
Tel. 0323 – 557400
e-mail: studioarch.papa@gmail.com
PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 30/2014		
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	MULTEDO Edificio 9, Tiziano - Genova	N°rif	01.01.08

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31, ed iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923, ad evasione dell'incarico ricevuto dal CURATORE FALLIMENTARE Studio S.A.S, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

OGGETTO DELLA STIMA:	<i>PORZIONE IMMOBILIARE COSTITUITA DA N° 1 AUTORIMESSA e 4 CANTINE ubicate in Viale Villa Gavotti 62/72, Edificio 9 Tiziano, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
---------------------------------	--



1 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione A	DATI CATASTALI
------------------	-----------------------

N.	Intestazione	QUOTA
1	Villa Gavotti S.R.L. con sede in Verbania (VB) P.Iva 01107450031	Proprietà

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		GENOVA						
Indirizzo		Viale Villa Gavotti n. 62/72						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1119	151 (ex93)	1A	C/2	6	mq 4	Totale 5 mq	€ 13,84
43	1119	152 (ex94)	1A	C/2	6	mq 4	Totale 5 mq	€ 13,84
43	1119	97	1A	C/2	7	mq 4	Totale 6 mq	€ 16,32
43	1119	49	1A	C/2	7	mq 4	Totale 5 mq	€ 16,32
43	1119	102	1A	C/6	6	mq 10	Totale 11 mq	€ 47,51
CONFINI	<p>sub 151 (ex 93): spazio comune di accesso, cantina individuata al subalterno 152, terrapieno e autorimessa individuate dal subalterno 144.</p> <p>sub 152 (ex 94): spazio comune di accesso, cantina individuata al subalterno 151, autorimessa individuate dal subalterno 143 e terrapieno.</p> <p>sub 97: spazio comune di accesso, subalterno 98, autorimessa al subalterno 99 e terrapieno.</p> <p>sub 49: spazio comune di accesso, autorimesse ai subalterni 50 e 51 e terrapieno.</p> <p>sub 102: da due lati spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 133 e terrapieno.</p>							

Sezione B	DESCRIZIONE DEL CESPITE
------------------	--------------------------------

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti, n.62/72 Località Multedo
ZONA	
Posizione	Zona periferica, posta ad est della città - Pegli.

Caratteristiche	Area urbanizzata formata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale
Viabilità	Buona, l'autostrada A10 è nelle immediate vicinanze, gli edifici distano circa 9 km dalla stazione ferroviaria di Piazza Principe e circa 5 km dall'aeroporto di Genova
Attrezzature e servizi	L'area è dotata di alcuni servizi di quartiere, bar, tabacchi, strutture sportive ed è servita da un collegamento con il centro con autobus di linea.

CARATTERISTICHE IMMOBILI

Descrizione immobili: Complesso residenziale denominato "Multedo 1" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici. Gli immobili oggetto di stima sono ubicati al piano secondo interrato nel Condominio 9 - Tiziano, e precisamente :

- 1 autorimessa al subalterno 102 int. 50;
- 1 cantina a forma triangolare identificata con il subalterno 151(ex 93) int. 56A;
- 1 cantina a forma triangolare identificata con il subalterno 152 (ex 94) int. 56;
- 1 cantina individuata con il subalterno 97 int. 53, con porta d'accesso priva della serratura;
- 1 cantina individuata con il subalterno 49 int. 7.

Sezione c	TITOLARITA'
------------------	--------------------

a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova in data 21/12/1990 rep. 43493.
Trascritto	A Genova il 15/01/1991 ai nn.2315/1785

trattavasi di area edificabile, comprendente anche superfici ulteriori e diverse rispetto a quella che è poi diventata l'area di insistenza e pertinenza del fabbricato qui in esame, già oggetto di Convenzione Edilizia a rogito del Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 11/03/1981, e successivamente oggetto della **Convenzione Edilizia** a rogito del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28/11/1990, rep. 13788, trascritta a Genova il 27/12/1990 ai nn. 30199/20259.

Sezione D	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
------------------	---

Titolo abilitativo	Concessione Edilizia n. 1035 del 07/09/1988 rilasciata dal Comune di Genova dipartimento VII servizio Edilizia Privata.
---------------------------	---

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia rilasciata; gli immobili sono regolari dal punto di vista edilizio.

Per completezza si segnala che l'intero condominio è stato oggetto dell'ulteriore pratica edilizia:

- Restauro e risanamento conservativo (pesante) - SCIA del 08/03/2019 prot. 2147/2019 con Segnalazione certificata di agibilità del 09/08/2019 prot. 7950/2019;
- manutenzione straordinaria per Superbonus CILA del 11/04/2022 prot. 5156/2022

Sezione E	CONSISTENZE
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Residenziale				
Cantina mapp.1119 sub. 151 (ex93)	5	0,25	1,25	S2
Cantina mapp.1119 sub. 152 (ex94)	5	0,25	1,25	S2
Cantina mapp.1119 sub. 97	6	0,25	1,50	S2
Cantina mapp.1119 sub. 49	5	0,25	1,25	S1
Box mapp.1119 sub. 102	11	1,00	11	S2

Sezione F	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
------------------	--

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite di appartamenti aventi la cantina pertinenziale.

Dal punto di vista immobiliare la zona Pegli rappresenta circa il 4% di tutte le transazioni immobiliari di Genova. Il prezzo medio richiesto per gli appartamenti in zona Pegli è di circa 1.925 €/m², molto superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.595 €/m².

Il prezzo degli appartamenti in zona Pegli a Genova è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.235 €/m² e 2.245 €/m²

Secondo i dati più recenti OMI (1 semestre 2022) le abitazioni civili in condizioni normali il valore è compreso tra €/mq 1750 e €/mq 2600. Secondo i dati più recenti OMI (1 semestre 2022) per i box in condizioni normali il valore è compreso tra €/mq 1350 e €/mq 2000.

Localizzazione	zona semicentrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	appartamento	Dimensione:	medio
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	€/m 1750- €/mq2600
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

Sezione G	APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE
------------------	---

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso la ricerca del corretto segmento di mercato e il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti in zona di recente;

Sezione H	DETERMINAZIONE DEI VALORI
------------------	----------------------------------

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, dimensione, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, vincoli giuridici, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Verbania il 20.03.2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 01.01.08**1**

Cantina

Descrizione: Cantina al Piano secondo interrato**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 62,**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1119, sub. 151, P.S2, int. 56A.**Confini:** spazio comune di accesso, cantina individuata al subalterno 152, terrapieno e autorimessa individuate dal subalterno 144.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 01.01.08**2**

Cantina

Descrizione: Cantina al Piano secondo interrato**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 62,**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1119, sub. 152, P.S2, int. 56.**Confini:** spazio comune di accesso, cantina individuata al subalterno 151, autorimessa individuate dal subalterno 143 e terrapieno.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 01.01.08**3**

Cantina

Descrizione: Cantina al Piano secondo interrato**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 62,**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1119, sub. 97, P.S2, int. 53A.**Confini:** spazio comune di accesso, subalterno 98, autorimessa al subalterno 99 e terrapieno.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 01.01.08

4

Cantina

Descrizione: Cantina al Piano primo interrato
Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 72,
Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 43, mappale 1119, sub. 49, P.S1, int. 7.
Confini: spazio comune di accesso, autorimesse ai subalterni 50 e 51 e terrapieno.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 5



LOTTO 01.01.08

5

Autorimessa

Descrizione: Autorimessa al Piano secondo interrato
Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 62,
Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 43, mappale 1119, sub. 102, P.S2, int. 50.
Confini: da due lati spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 133 e terrapieno.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 11

